

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione fallimentare

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Pasquale SPINOSA ne [REDACTED]
[REDACTED]

Incarico

A seguito di istanza presentata dal Curatore Avv. Domenica STIGLIANO, il Giudice Delegato al Fallimento, dott.ssa F. ZANNA, ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pasquale SPINOSA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto col n.539, Consulente Tecnico d'Ufficio allo scopo di effettuare una valutazione [REDACTED]

- quota pari alla metà indivisa dell'alloggio in Monteiasi, alla via B. Buoizzi n°22, piano T, in N.C.E.U. al fg. 4 p.lla 1742;

Operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima e presso gli uffici comunali di Monteiasi, nonché presso gli uffici catastali di Taranto per reperire tutta la documentazione e le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico conferitogli.

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, siti in Monteiasi alla via Buoizzi n°26,

**Individuazione dei lotti**

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato i seguenti lotti di vendita:

Individuazione dei lotti		
Fall. n°	Lotto	Descrizione dei beni
Comune di Monteiasi		
	1	Piena proprietà della metà indivisa dell'appartamento sito in Monteiasi alla via B. Buoizzi n°26, posto ivi al piano terra, con accesso diretto dalla via pubblica, composto da una camera alla strada, un vano senza affacci esterni, un disimpegno ed un bagno per una superficie utile di 35,74mq.



	4	
	5	

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend.
Comune di Monteiasi							
1	4	1913		A/4	2	3,5 vani	€ 113,88

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



***Lotto n°1 - Quota pari alla metà indivisa
dell'appartamento in Monteiasi,***

alla via B. Buozzi n°26,

Fg. 4 p.lla 1742 – (allegato 1)

Descrizione sintetica: Piena proprietà della metà indivisa dell'appartamento sito in Monteiasi, alla via B. Buozzi n°26, posto ivi al piano Terra, con accesso diretto dalla pubblica via, composto da una camera alla strada, un vano senza affaccio esterno, un disimpegno ed un bagno, per una superficie utile di 35,74mq.



FOTO – Viste del fabbricato

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile ricade nella periferia settentrionale del centro abitato di Monteiasi, in una zona caratterizzata da edifici realizzati in varie epoche storiche ed avente altezza generalmente non superiore a due piani fuori terra. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie: strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica e telefonica, tronco idrico e fognante.

L'unità immobiliare (all. 1/b)

L'immobile si compone di solo piano terra, ha struttura portante in muratura in conci di tufo e coperture a volta dello stesso materiale; l'alloggio ha accesso dalla porta contraddistinta dal civico n°26 e si compone di una vano con affaccio sulla strada, un vano interno privo di affacci, un disimpegno ed un bagno, per una superficie utile complessiva di 35,74mq.



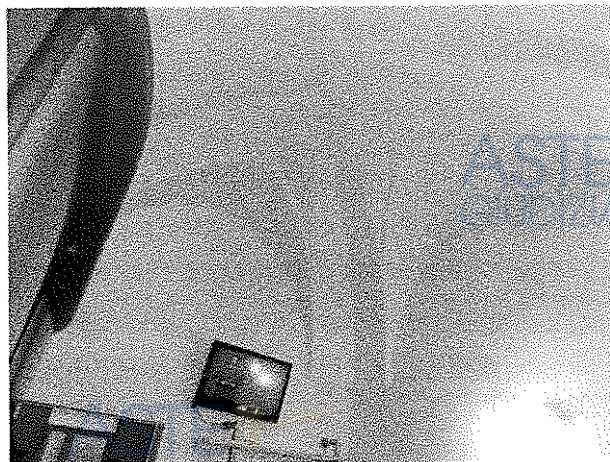
FOTO – ingresso



ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO – vano interno



ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO – disimpegno



FOTO - bagno

Materiali ed impianti

L'appartamento è rifinito con battiscopa e pavimenti in ceramica e pareti rivestite con intonaco di tipo civile tinteggiato. Le bussole sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in metallo. Il bagno ha rivestimento con piastrelle in ceramica sino ad oltre 2,00m di altezza. Gli accessori sanitari sono in porcellana e muniti di rubinetteria in metallo cromato. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognante.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo stati rilevati, in alcune parti delle volte, macchie di umidità derivanti da infiltrazioni di acque meteoriche causate da una cattiva manutenzione del terrazzo di copertura. Nel complesso lo stato di conservazione è sufficiente.

Superfici dell'alloggio	
Ambiente	Superficie utile
Ingresso	14,70mq
Vano interno	13,30mq
Disimpegno	3,30mq
Bagno	4,44mq
Totale	35,74mq

Confini

L'immobile confina a nord con fabbricato di via Buoizzi n°24, ad est con fabbricato di via Trieste, a sud con fabbricato di via Buoizzi n°28 ed ad ovest con via B. Buoizzi.

Catasto urbano (all. 1/c)							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend.
Comune di Monteiasi							
1	4	1913		A/4	2	3,5 vani	€ 113,88

Nota: p.lla 1913, ex p.lla 1742, ex p.lla 793.

Pratica edilizia

Come si evince dalla data indicata sulla planimetria catastale, riportata all'allegato 1/c, l'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente il 1942 e presso l'archivio del

Comune di Monteiasi non sono state reperite pratiche edilizie inerenti questo immobile. Il bene è privo di agibilità.

Provenienza (all. 1/d):						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°

Stato di possesso
L'alloggio è attualmente utilizzato dal fratello del fallito senza regolare contratto.

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "B2" di Monteiasi per le abitazioni di tipo economico. Ai fini della valutazione economica dell'alloggio è stato applicati il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,65 (per edifici con oltre 60 anni). Al bene è stato attribuito un valore unitario pari ad € 570,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, che tiene conto anche della mancanza di agibilità. **Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 5%.**

Sup. coperta: 44,69mq.

VALORE COMMERCIALE: 44,69mq x € 570,00mq x 0,65 x 0,95 = € 15.729,76(arrotondato a € 15.728,00)

VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETA': € 15.729,76/2 = € 7.864,88 che si arrotonda a € 7.864,00

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della metà indivisa dell'appartamento sito in Monteiasi alla via B. Buozzi n°26, posto ivi al piano terra con accesso diretto dalla strada, composto da una camera con affaccio sulla pubblica via, un vano interno senza affacci, un disimpegno ed un bagno per una superficie utile di 35,74mq; **confinante** a nord con fabbricato di via Buozzi n°24, ad est con fabbricato di via Trieste, a sud con fabbricato di via Buozzi n°28, ad ovest con via B. Buozzi; **censito** nel N.C.E.U. del Comune di Monteiasi in [REDACTED] al foglio 4, p.lla 1913, cat. A/4 di 2° classe, consistenza 3,5 vani, r.c. € 113,88. L'unità immobiliare, priva del Certificato di Abitabilità, è stata costruita in epoca antecedente il 1942 ed è attualmente occupata dal fratello del fallito senza regolare contratto.

Prezzo base della quota di proprietà: € 7.864,00

Prezzo base complessivo: € 15.728,00